

Sygn. akt XII Ga 189/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 października 2014r

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział XII Gospodarczy – Odwoławczy w następującym składzie:

Przewodniczący - Sędzia: SO Agata Pierożyńska

Sędzia: SO Beata Kozłowska - Sławęcka

Sędzia: SO Bożena Cincio-Podbiera

Protokolant: st. protokolant sądowy Rafał Bielski

po rozpoznaniu w dniu 22 października 2014r w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa G. J. T., M. (...) Spółki jawnej w K.

przeciwko L. K. i S. K.

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez stronę powodową

od wyroku Sądu Rejonowego dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie

z dnia 5 listopada 2013r sygn. akt V GC 1191/13/S

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że zasądza solidarnie od pozwanych L. K. i S. K. na rzecz strony powodowej G. J. T., M. (...) Spółki jawnej w K. kwotę 66.203,32 zł (sześćdziesiąt sześć tysięcy dwieście trzy złote trzydzieści dwa grosze) z odsetkami ustawowymi od kwoty 62.513,32 zł (sześćdziesiąt dwa tysiące pięćset trzysta trzydzieści dwa grosze) od dnia 31 marca 2011r do dnia zapłaty oraz od kwoty 3.690,00 zł (trzy tysiące sześćset dziewięćdziesiąt złotych) od dnia 21 kwietnia 2012r do dnia zapłaty oraz koszty procesu w kwocie 6.928,00 zł (sześć tysięcy dziewięćset dwadzieścia osiem złotych);

II. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz strony powodowej koszty postępowania apelacyjnego w kwocie 5.111,00 zł (pięć tysięcy sto jednaście złotych);

Sygn. akt XII Ga 189/14

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 22 października 2014 r.

Strona powodowa „G. J. T., M. S.” spółka jawna w K. domagała się zasądzenia od pozwanych S. K. i L. K. solidarnie kwoty 66.203,32 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi w sposób opisany w pozwie oraz kosztami procesu.

Na uzasadnienie swojego roszczenia podała, że w dniu 15.09.2009 r. zawarła z pozwanymi umowę najmu lokalu użytkowego położonego w (...)– K. w K.. Wynajęty lokal miał mieć powierzchnię 110,91 m⁽²⁾, a strona

powodowa planowała prowadzić w nim aptekę. Dnia 25.09.2009 r. strona powodowa zapłaciła kaucję w wysokości 62.513,32 zł, stanowiącej równowartość trzymiesięcznego czynszu. Strona powodowa wyjaśniła, że z uwagi na planowany przedmiot działalności wynajmowana powierzchnia musiała spełniać szereg wymogów określonych w przepisach. Pozwani jednakże nieprawidłowo obliczyli powierzchnię najmu, wliczając do niej obszar głównych pionów kanalizacyjnych, które ograniczały powierzchnię o ok. 1-2 m⁽²⁾. Po wybudowaniu (...) okazało się, że lokal ma w rzeczywistości 99,8 m⁽²⁾, tj. ponad 10 % powierzchni mniej niż wynikało z umowy. Stwierdziła strona powodowa, że na powierzchni 98,8 m⁽²⁾ nie jest możliwe prowadzenie apteki. (...), którzy próbowali zaprojektować aptekę w powyższym lokalu oświadczyli, że na tak małej powierzchni nie jest możliwe wykonanie projektu, który uzyskałby akceptację inspekcji BHP, p/ (...). Koszt działań podjętych przez stronę powodową celem zaadaptowania lokalu pod aptekę wyniósł 3.690 zł. Ponieważ spełnienie przez pozwanych świadczenia w postaci dostarczenia lokalu o umówionej powierzchni stało się niemożliwe, dnia 17.03.2011 r. powódka odstąpiła od umowy i zwróciła się o zwrot zapłaconej kaucji oraz kosztów eksploatacyjnych za 3 miesiące. Dalej podała strona powodowa, że po 2 miesiącach od dnia odstąpienia strony przystąpiły do negocjacji nowej umowy najmu. W tym czasie nie żądała zwrotu kaucji zakładając, że będzie ona zarachowana na poczet nowej umowy. Zaproponowane przez pozwanych warunki, w szczególności finansowe, nie zyskały akceptacji strony powodowej i w piśmie z dnia 3.08.2011 r. oświadczyła, że nie jest zainteresowana zawarciem umowy w przedstawionym kształcie oraz ponownie wezwała pozwanych do zwrotu kaucji.

W dniu 11.01.2013 r. Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym (sygn. akt V GNc 10405/12/S).

Pozwani wnieśli sprzeciw od tego nakazu zapłaty, zaskarżając go w całości i domagając się oddalenia powództwa i zasądzenia kosztów procesu.

Przyznali fakt zawarcia umowy najmu lokalu użytkowego przeznaczonego na prowadzenie apteki oraz fakt uiszczenia kaucji przez stronę powodową. Podnieśli, że w umowie nie określono typu apteki, jaki zamierzała prowadzić powódka. Podali, że udostępnił lokal i rozpoczęli przygotowywanie projektów jego aranżacji. Dnia 28.01.2011 r. poinformowali stronę powodową o potrzebie wykonania dokumentacji doprowadzenia wody, kanalizacji, itp. Zdaniem pozwanych oświadczenie o odstąpieniu od umowy było pretekstem do renegocjowania warunków umowy. Wskazali, że zaproponowali powódce inny lokal o powierzchni 130 m². Po zaakceptowaniu propozycji strony sporządziły aneks do umowy, który nie został ostatecznie podpisany. Dalej podali, że dnia 13.04.2011 r. wezwali powódkę do przekazania projektu aranżacji z powodu zbliżającego się terminu oddania lokalu. Powódka stwierdziła, że korzystniej będzie, jeżeli zawrze nową umowę, o treści odpowiadającej poprzedniej, ale ze zmianami odnośnie powierzchni i czynszu. Dnia 8.08.2011 r. powódka podniosła kolejne żądania dotyczące nowej umowy i ostatecznie odmówiła jej zawarcia. Pozwani stwierdzili, że strona powodowa nie miała podstaw do odstąpienia od umowy, co pozwani wskazywali w kolejnych pismach. Wyjaśnili, że powierzchnia podstawowa apteki ogólnodostępnej powinna wynosić minimum 80 m², a dostarczony lokal ma 20 m² więcej. Na takiej powierzchni jest możliwe rozmieszczenie pomieszczeń pomocniczych. Podnieśli, że w zawartej umowie powódka nie stwierdziła jaką powierzchnię mają mieć pomieszczenia pomocnicze. Pozwani wskazali, że wezwali powódkę do zapłaty kwoty 12.575 euro tytułem kary umownej za nieprzedłożenie projektu adaptacji lokalu i nie rozpoczęcie działalności w terminie. Ponadto stwierdzili, że utracili korzyści w postaci należnego czynszu najmu przez okres 12 miesięcy, tj. kwoty 227.321,16 zł. Podnieśli zarzut potrącenia tych kwot. Wskazali także pozwani, że skoro powodowa spółka zalega z zapłatą wymagalnych należności czynszowych za okres co najmniej 3 miesięcy, to pozwani są uprawnieni do zatrzymania kaucji na podstawie samej umowy (§ 5 ust. 4 4.1 część II umowy). Nadto zarzucili, że zgodnie z art. 677 k.c. roszczenie strony powodowej uległo przedawnieniu.

W piśmie z dnia 17.06.2013 r. strona powodowa stwierdziła, że fakt wynajęcia lokalu w celu otwarcia apteki ogólnodostępnej jest oczywisty, biorąc pod uwagę położenie lokalu i określenie w umowie sprzedawanych artykułów. Podała, że po otrzymaniu wezwania rozpoczęła przygotowywanie projektów aranżacji apteki, a przed złożeniem oświadczenia o odstąpieniu od umowy informowała pozwanych o braku możliwości otwarcia apteki na tak małej

powierzchni. Pozwani zaoferovali powiększenie lokalu o dodatkowe 20 m², jednakże zaakceptowanie powyższej propozycji znacznie zwiększyłoby miesięczny czynsz i doprowadziłoby do istotnej zmiany warunków umowy. Dostarczenie zatem umówionego przedmiotu najmu przez pozwanych stało się niemożliwe. Wskazała strona powodowa, że nie podpisała sporządzonego aneksu, ponieważ umowa już nie obowiązywała. Strony negocjowały zawarcie nowej umowy, a nie zmianę poprzedniej. Negocjacje dotyczyły wielu warunków umowy, a nie tylko wysokości czynszu i powierzchni.

Wyrokiem wydanym dnia 5 listopada 2013 r. Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, Sąd Gospodarczy oddalił powództwo (pkt I) oraz zasądził od strony powodowej do niepodzielnej ręki pozwanych kwotę 3.617 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt II).

Poza sporem pozostawało, że strony zawarły dnia 15.09.2009 r. umowę najmu lokalu użytkowego, który miał służyć do prowadzenia apteki. W umowie powierzchnię lokalu określono na 110,91 m². Dnia 25.09.2009 r. powódka zapłaciła kaucję w wysokości 62.513,32 zł. Niesporne było również, że powierzchnia wynajętego lokalu wyniosła 99,8 m². Mimo wezwania powódka nie przedstawiła projektu aranżacji wnętrza. Dnia 17.03.2011 r. powódka złożyła oświadczenie o odstąpieniu od umowy oraz wezwała do zwrotu wpłaconej kaucji. Dnia 27.01. oraz 23.03.2012 r. powódka wezwała pozwanych do zapłaty. Strona powodowa prowadziła na przełomie lat 2010/2011 12 aptek.

W oparciu o dowody z dokumentów, zeznań świadków: J. Z., E. G., pozwanego S. K. oraz przedstawiciela strony powodowej M. S. (2) Sąd Rejonowy ustalił, że wynajęty lokal zaznaczony na rzucie parteru dołączonym do umowy z dnia 15.09.2009 r. miał powierzchnię 103,37 m⁽²⁾. Miał on składać się z lokali nr (...)03/1 (pow. 61,3 m⁽²⁾) i nr (...) (pow. 42,07 m⁽²⁾). W pomieszczeniach tych, na opisanym rzucie parteru, stanowiącym załącznik do umowy, zostały zaznaczone ciągi instalacyjne i wentylacyjne na środku lokalu i przy ścianie graniczącej z klatką schodową. W lokalu miała być prowadzona apteka ogólnodostępna. Do poprawnego zaaranżowania powierzchni brakowało nie więcej niż 3 m⁽²⁾, w stosunku do rzeczywistej powierzchni lokalu. Dnia 23.02.2011 r. pozwani zaproponowali powiększenie lokalu o 20 m⁽²⁾. Dodatkowa powierzchnia miała być połową lokalu (...) (...) sąsiadująca z oknami zewnętrznymi. Powódka nie sprawdziła możliwości prawidłowego zaaranżowania dodatkowej powierzchni. Po dniu 17.03.2011 r. strony prowadziły negocjacje dotyczące zmiany treści umowy, a następnie zawarcia kolejnej umowy. Negocjacje dotyczące stawki czynszu rozpoczęły się w kwietniu 2011 r. Pozwani zgodzili się na obniżenie czynszu do 70 zł/m⁽²⁾. Przedmiotem planowanej umowy najmu miał być lokal o kształcie takim, jaki określili pozwani w swej propozycji z 23.02.2011 r. Powyższy lokal pozwani wynajęli ponownie w IV 2012 r. Działalność apteki w (...) miała dla nich duże znaczenie gospodarcze.

Mając za podstawę tak ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy stwierdził, że powództwo oparte na art. 493 § 1 i 2 k.c. nie zasługuje na uwzględnienie. Sąd wskazał, że już w momencie zawierania umowy było wiadome, że sporny lokal nie będzie miał powierzchni odpowiadającej założeniom pkt. 5 umowy, ponieważ z planu wynika, że pomieszczenia opisane jako (...) mają odpowiednio 61,3 m⁽²⁾ i 42,07 m⁽²⁾, co daje łącznie 103,37 m⁽²⁾, a nadto na planie zaznaczono również szacht i ciąg instalacyjny. Istniała zatem rozbieżność między umową a projektem i powodowa spółka musiała o tym wiedzieć, zwłaszcza, że na etapie zawierania umowy podnoszona była kwestia przebiegu ciągów instalacyjnych i wentylacyjnych w lokalu. Sąd podkreślił, że powódka prowadzi działalność gospodarczą w zakresie obrotu farmaceutykami, posiada 12 aptek, a zatem była w stanie prawidłowo ocenić czy na danej powierzchni jest możliwe prowadzenie zamierzonej działalności, a także powinna była przed zawarciem umowy dokonać chociażby podstawowej analizy załączonych projektów. Sąd wskazał, że pozwani złożyli propozycję powiększenia lokalu na potrzeby apteki, co nastąpiło najpóźniej dnia 23.02.2011 r. Strona powodowa jednakże w żaden sposób nie ustosunkowała się do tej oferty. Tymczasem w ocenie Sądu I instancji na powierzchni lokalu objętej propozycją pozwanych z 23.02.2011 r. można było urządzić aptekę ogólnodostępną zgodnie z wymogami ustawy Prawo farmaceutyczne i § 1 i 2 Rozporządzenia Ministra Zdrowia z 26.09.2002 r. w sprawie wykazu pomieszczeń wchodzących w skład powierzchni podstawowej i pomocniczej apteki. Sąd stwierdził, że pozwani byli zainteresowani uruchomieniem apteki w budynku (...), a nie przystąpieniem przez stronę powodową do negocjacji odnośnie zaofierowanej

powierzchni motywowane obawą ponoszenia wyższych kosztów najmu było nieuprawnione. Pozwani bowiem w propozycji z 23.02.2011 r. w ogóle nie poruszali kwestii czynszu, a w toku późniejszych negocjacji nie tylko zgodzili się na obniżenie stawki do 70 zł, ale też przystali na inne żądania strony powodowej dotyczące zapewnienia wyłączności na usługi apteczne na terenie galerii, czy możliwości przedterminowego rozwiązania umowy w przypadku wyjścia z galerii sklepu wielkopowierzchniowego. Sąd stwierdził, że nawet gdyby przyjąć, że lokal w kształcie zaoferowanym przez pozwanych w dniu 23.02.2011 r. dawałby mniej korzystne możliwości rozplanowania wnętrza niż lokal pierwotnie oferowany (przy hipotetycznym założeniu, że ma on powierzchnię 110,91 m⁽²⁾), to stanowiło to tylko utrudnienie, a nie obiektywną niemożność spełnienia świadczenia. Stronie powodowej przysługiwało wobec tego co najwyżej roszczenie o obniżenie czynszu z art. 664 § 1 k.c., a nie uprawnienie do definitywnego odstąpienia od umowy. Z tego względu żądanie zwrotu kosztów opracowania projektu oraz dokumentacji niezbędnych do zaadaptowania powierzchni komercyjnej pod aptekę w kwocie 3.690 zł również było bezpodstawne.

Strona powodowa wniosła apelację od powyższego wyroku, zaskarżając go w całości i domagając się jego zmiany poprzez uwzględnienie powództwa i zasądzenie od pozwanych solidarnie kwoty 66.203,32 zł z ustawowymi odsetkami i kosztami procesu za I i II instancję.

Zaskarżonemu wyrokowi apelująca zarzuciła:

I. Naruszenie prawa materialnego, tj. art. 493 § 1 k.c. poprzez:

- jego niezastosowanie mimo, że świadczenie pozwanych określone w umowie z dnia 15.09.2009 r., polegające na dostarczeniu lokalu użytkowego o powierzchni 110,91 m² stało się obiektywnie niemożliwe, ponieważ pozwani dostarczyli lokal o powierzchni 99,8 m², co uniemożliwiało prowadzenie wskazane w umowie działalności w postaci apteki ogólnodostępnej

- uznanie, że świadczenie pozwanych polegające na dostarczeniu przedmiotu najmu zgodnego z umową z dnia 15.09.2009 r., tj. lokalu użytkowego o metrażu 110,91 m² było możliwe, gdyż pozwani zaoferowali powiększenie dostarczonego lokalu o 20 m², z jednoczesnym pominięciem przez Sąd, że w ten sposób doszło do istotnej zmiany świadczenia pierwotnego, wobec czego nie można do tego zmodyfikowanego świadczenia odnosić rozważań dotyczących możliwości czy też niemożliwości świadczenia pozwanych

II. Naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 233 § 1 k.p.c.:

- poprzez błędną, sprzeczną z zasadami logiki i doświadczenia życiowego oceną materiału dowodowego polegającą na przyjęciu przez Sąd, że:

* zaoferowany przez pozwanych lokal spełniał wszystkie wymogi niezbędne do prowadzenia apteki ogólnodostępnej, podczas gdy z zeznań świadków wynika, że w dostarczonym przedmiocie najmu, którego parametry miały być zgodne z umową z dnia 15.09.2009 r., a który finalnie miał mieć o 11,11 m² mniejszą powierzchnię niż umówiona, nie sposób było prowadzić działalności tego typu

* propozycja pozwanych z dnia 23.02.2011 r. powiększenia lokalu nie wykazywała braku ich woli co do jakichkolwiek ustępstw dotyczących wysokości czynszu, bo w ogóle nie poruszała tej kwestii oraz że późniejsze negocjacje i ustępstwa ze strony pozwanej świadczą, że byli oni zainteresowani prowadzeniem apteki w budynku

- przez zaniechanie wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego, tj. pominięcie zeznań świadka J. Z., która oświadczyła, że to pozwani przygotowali wzór umowy, powierzchnia lokalu wskazana w umowie nie obejmowała powierzchni zajętej pod ciągi instalacyjne, pozwani nie wiedzieli, że różnica między powierzchnią umówioną a realnie wybudowaną będzie tak duża, a w lokalu do dziś nie funkcjonuje apteka; z których to zeznań wynikają istotne dla sprawy okoliczności, że to pozwani z własnej winy doprowadzili do niemożności świadczenia i że miała ona charakter obiektywny

W uzasadnieniu apelacji strona powodowa podkreśliła, że umówioną powierzchnię najmu, określoną na 110,91 m² wskazano zarówno w opisie przedmiotu najmu jak i w odrębnym ustępie dotyczącym powierzchni. Rozmiary lokalu były istotne z uwagi na planowany cel działalności – prowadzenie apteki ogólnodostępnej, co wymaga odpowiedniej liczby i kształtu pomieszczeń. Tymczasem po wybudowaniu obiektu, w którym miał się znajdować przedmiot najmu, okazało się, że lokal użytkowy jest o 11,11 m² mniejszy od powierzchni umówionej, a architekci, którym zlecono opracowanie projektu jego adaptacji oświadczyli, że nie ma technicznej możliwości urządzenia na oferowanej powierzchni apteki, która spełniałaby wymogi formalno – prawne. W tej sytuacji, zdaniem strony powodowej, świadczenie pozwanych określone umową stało się niemożliwe z ich winy. To pozwani bowiem sporządzili projekt umowy, a zatem to ich powinna obciążać różnica między treścią umowy i załączników. Wskazała strona powodowa, że wynajęła lokal o powierzchni 110,91 m², gdyż uwzględniała ewentualną zmianę metrażu po wybudowaniu, ale nie więcej niż 1-2%, a nie 10%. Z kolei zwiększenie powierzchni najmu o 20 m², co stanowi ponad 10% powierzchni umówionej, spowodowało istotną zmianę umowy, kreującą świadczenie o nowej treści. Strona powodowa podniosła, że w przypadku obiektywnej niemożności świadczenia wierzyciel nie ma obowiązku przyjęcia świadczenia zastępczego.

W odpowiedzi na apelację pozwani wnieśli o oddalenie apelacji oraz zasądzenie od strony powodowej kosztów zastępstwa procesowego za postępowanie apelacyjne w podwójnej stawce wg norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest uzasadniona.

Sąd Okręgowy nie podziela poglądu Sądu Rejonowego, że w okolicznościach niniejszej sprawy strona pozwana spełniła swoje świadczenie zgodnie z umową, a wobec tego stronie powodowej nie przysługiwało prawo do odstąpienia od umowy na podstawie art. 493 k.c. Całkowicie oderwane od istoty sprawy są rozważania Sądu Rejonowego, iż zaproponowane stronie powodowej powiększenie lokalu o 20 m² stanowiło spełnienie umówionego świadczenia, a strona powodowa niezasadnie przyjęła, że wiązałoby się to ze wzrostem czynszu i bezpodstawnie odstąpiła od umowy.

Strony zawarły wszak umowę, w której wyraźnie oznaczono przedmiot – najem lokalu użytkowego o powierzchni 110,91 m⁽²⁾, a także cel najmu – prowadzenie apteki ogólnodostępnej. W toku realizacji tej umowy strona powodowa spełniła swoje świadczenie polegające na wpłacie kaucji w kwocie 62.513,32 zł, stanowiącej równowartość trzymiesięcznego czynszu i kosztów eksploatacyjnych za wynajętą powierzchnię. Natomiast strona pozwana nie przedstawiła powodce do objęcia przedmiotu najmu. Po wybudowaniu obiektu okazało się bowiem, że lokal opisany w umowie jako obejmujący lokale nr (...)(...) i nr (...) ma powierzchnię 99,8 m⁽²⁾, czyli o 11,11 m⁽²⁾ mniej niż strony ustaliły w umowie. W tym miejscu zauważyć trzeba, że nawet uwzględniając rozbieżność między powierzchnią lokalu opisaną w umowie (110,91 m⁽²⁾) a powierzchnią wynikającą z dołączonego do umowy rzutu parteru (103,37 m⁽²⁾), to i tak lokal ostatecznie udostępniony stronie powodowej był mniejszy, ponieważ liczył 99,8 m⁽²⁾. Zatem nie sposób stwierdzić, że strona pozwana spełniła swoje świadczenie umowne. Nawet gdyby przyjąć, że powierzchnia w/w lokali wynosiła w sumie nieco ponad 103 m⁽²⁾, to i tak odbiegała ona istotnie od powierzchni opisanej w umowie. Skoro strona pozwana zobowiązała się do wydania lokalu użytkowego o dokładnie określonej powierzchni 110,91 m⁽²⁾, a co więcej w umowie kilkakrotnie wskazano w/w wymiary lokalu użytkowego, jedynie zastrzegając, że są one „wartościami przybliżonymi”, to taką powierzchnię powinna była zaoferować, ewentualnie nieznacznie tylko, a nie o ponad 11 m⁽²⁾ odbiegającą od zapisów umownych. Nie można tracić z pola widzenia i tego aspektu, że czynsz liczony był od powierzchni najmu określonej w umowie na 110,91 m⁽²⁾ (pkt 6 części I umowy), a kaucja stanowiła równowartość 3-miesięcznego czynszu i kosztów eksploatacyjnych. Oznacza to, że strona powodowa płacąc przy zawarciu umowy kaucję w tak wyliczonej kwocie spełniła świadczenie ekwiwalentne do świadczenia polegającego na udostępnieniu lokalu o w/w powierzchni, a nie znacznie mniejszej. Nie sposób podzielić poglądu, że strona powodowa musiałaby być związana umową niezależnie od ewentualnej zmiany powierzchni najmowanego lokalu, a strony porozumiały się, że jeśli zmniejszy się lub zwiększy powierzchnia, to ewentualnie odpowiednio zmniejszy się lub zwiększy czynsz. Ani

wprost z treści umowy ani z jej celu takie porozumienie umowne nie wynika. Skoro wpisano w umowie powierzchnię lokalu, to nie uczyniono tego bez powodu. Umowa zawarta została przecież przed wybudowaniem galerii handlowej, stąd zastrzeżenie, że powierzchnia $110,91 \text{ m}^{(2)}$ stanowi wartość przybliżoną, co zresztą przyznał przedstawiciel strony powodowej. „Wartość przybliżona” do $110,91 \text{ m}^{(2)}$ nie oznacza jednak różnicy rzędu $11,11 \text{ m}^{(2)}$, ale co najwyżej $1-2 \text{ m}^{(2)}$. Takie rozumienie różnic w powierzchni przedmiotu najmu wynika z zeznań przedstawiciela strony powodowej spółki (...) oraz z zeznań świadka J. Z., która sporządzała projekt umowy w imieniu pozwanych. Nadto określono w umowie przeznaczenie najmowanego lokalu, co stanowiło wyraźną wskazówkę dla wynajmującego, że lokal będzie musiał spełniać określone parametry w zakresie metrażu, a co za tym idzie, że istotne zmniejszenie jego powierzchni uczyni go nieprzydatnym dla strony powodowej. W sytuacji, gdy po wybudowaniu galerii okazało się, że wymiary lokalu opisanego w umowie nie odpowiadają ustaleniom stron, gdyż lokal w rzeczywistości jest o $11,11 \text{ m}^{(2)}$ mniejszy niż umówiony, odpadła możliwość wykorzystania go przez stronę powodową zgodnie z zamierzonym celem gospodarczym. Przepisy ustawy Prawo farmaceutyczne i aktów wykonawczych wyraźnie określają, że powierzchnia podstawowa apteki ogólnodostępnej nie może być mniejsza niż $80 \text{ m}^{(2)}$, a nadto apteka taka musi posiadać wiele pomieszczeń o różnym przeznaczeniu, przy czym ich układ nie może być w pełni dowolny lecz powinien zapewniać m. in. bezpieczeństwo i bezkolizyjność komunikacyjną. Niemożność urządzenia apteki spełniającej w/w wymogi w lokalu użytkowym o powierzchni $99,8 \text{ m}^{(2)}$ czy nawet $103,37 \text{ m}^{(2)}$, udostępnionym stronie powodowej przez pozwanych jednoznacznie wynika nie tylko z zeznań reprezentanta strony powodowej spółki, ale przede wszystkim z zeznań świadków E. G. i R. S. – architektów, którzy mieli zaaranżować lokal na aptekę. Zatem świadczenie strony pozwanej dokładnie wskazane w umowie stało się niemożliwe, a niemożliwość świadczenia miała charakter obiektywny.

Z okoliczności, że pozwani zaoferowali stronie powodowej powiększenie lokalu o 20 m^2 nie można wyciągnąć wniosku, że pozwani spełnili świadczenie umowne i umowa w kształcie z dnia 15.09.2009 r. wiązała strony. Umowa o treści podpisanej w dniu 15.09.2009 r. stron obowiązywać nie mogła, ponieważ nie istniało świadczenie pozwanych w tej umowie opisane. Powiększenie lokalu o 20 m^2 stanowiło ofertę nowej umowy, która dopiero mogła podlegać uzgodnieniom stron. Chybione są rozważania Sądu I instancji dotyczące możliwości uzgodnienia czynszu za powiększony lokal w stawce 70 zł za metr, przy przyjęciu której prowadzenie apteki w (...)strony pozwanej byłoby dla strony powodowej korzystne. Kwestia powiększenia powierzchni oraz zmiany czynszu mogły być przedmiotem nowej umowy stron, natomiast umowa przez strony podpisana okazała się być niemożliwą do wykonania przez stronę pozwaną w kształcie zgodnym z zamierzonym przez stronę powodową celem gospodarczym. Skoro przedmiot umowy nie został stronie powodowej zaoferowany, to mogła ona od tej umowy odstąpić na podstawie art. 493 § 1 k.c. i, stosownie do art. 494 k.c., żądać zwrotu tego, co już świadczyła. Oświadczenie zatem z dnia 17.03.2011 r. o odstąpieniu od umowy z dnia 15.09.2009 r. było skuteczne, wobec czego po stronie pozwanych zaktualizował się obowiązek zwrotu tego, co otrzymali od powódki po zawarciu umowy, tj. kaucji w kwocie $62.513,32 \text{ zł}$, a także obowiązek zwrotu powódce poniesionych przez nią kosztów opracowania projektu i dokumentacji niezbędnych do zaadoptowania lokalu pod aptekę wynoszących 3.690 zł . Wyjaśnić trzeba, że odstąpienie od umowy jest jednoczesnym oświadczeniem woli o charakterze prawno-kształtującym, a jego skutkiem jest upadek zobowiązania *ex tunc*, co oznacza że ma moc wsteczną, powodując wygaśnięcie umowy oraz powrót do stanu istniejącego przed jej zawarciem. Skutek *ex tunc* odstąpienia od umowy w postaci zniesienia zobowiązania powoduje, że nie tylko wygasają wynikające z niego prawa i obowiązki, ale prawnie przyjmuje się fikcję, że umowa nie była zawarta. Wobec tego pozwani nie mogli skutecznie potrącić z wierzytelnością strony powodowej wierzytelności z tytułu kar umownych za niezłożenie projektu adaptacji lokalu i nierozpoczęcie działalności w terminie. Strona powodowa nie była bowiem związana umową skoro nie otrzymała opisanego w niej lokalu, a wobec tego nie miała obowiązku przedłożyć projektu aranżacji lokalu, który był niezgodny z umową i w którym nie mogła podjąć planowanej działalności.

Podniesiony przez pozwanych w sprzeciwie od nakazu zapłaty zarzut przedawnienia roszczenia o zwrot kaucji jest chybiony. Pozwani oparli zarzut przedawnienia na art. 677 k.c. wywodząc, że skoro kaucja zgodnie z postanowieniami umowy zabezpieczała zapłatę czynszu, to po odstąpieniu od umowy najmu kaucja stanowiła nadpłatę czynszu. W tej sytuacji, zdaniem pozwanych roczny termin przedawnienia roszczenia o zwrot nadpłaconego czynszu upływał w

dniu 17.03.2012 r., natomiast pozew wniesiony został w dniu 20.12.2012 r. Jednakże, zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego wyrażonym w wyroku z dnia 21.10.201 r., IV CSK 112/10 (Lex nr 688488), roszczenia uprawnionego mające swoje źródło w odstąpieniu od umowy na podstawie art. 494 k.c. przedawniają się na podstawie i w terminie określonym w art. 17 i 118 k.c. Jak wyjaśniono w uzasadnieniu cytowanego wyroku „art. 494 k.c. stanowi podstawę rozliczeń stron po odstąpieniu od umowy, oderwaną od jej postanowień. (...) Dla powstania roszczenia o zwrot wzajemnie spełnionych świadczeń oraz roszczenia o naprawienie szkody wynikłej z niewykonania zobowiązania znaczenie ma jedynie skuteczne odstąpienie od umowy wzajemnej, nie zaś charakter prawny i postanowienia umowy, od której jedna ze stron odstąpiła. Podstawy prawnej przedawnienia roszczeń wynikających z art. 494 k.c. nie można upatrywać w przepisach kodeksu cywilnego regulujących dany stosunek zobowiązaniowy, od którego skutecznie odstąpiono” - w niniejszej sprawie w art. 677 k.c. Roszczenia przewidziane w art. 494 k.c. nie są bowiem roszczeniami wynikającymi z umowy wzajemnej, od której odstąpiono, lecz powstają w oderwaniu od niej i niezależnie od jej postanowień. Ocena przedawnienia roszczenia w niniejszej sprawie nastąpić musi zatem na podstawie art. 118 k.c., zgodnie z którym termin przedawnienia dla roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej wynosi 3 lata. Skoro strona powodowa odstąpiła skutecznie od umowy najmu w dniu 17.03.2011 r., to w dacie wniesienia pozwu (20.12.2012 r.) 3-letni termin przedawnienia roszczenia o zwrot spełnionego świadczenia jeszcze nie upłynął.

Mając powyższe na uwadze zaskarżony wyrok należało zmienić i zasądzić od pozwanych solidarnie na rzecz strony powodowej kwotę 66.203,32 zł z odsetkami ustawowymi liczonymi od kwot wyspecyfikowanych w pozwie. Konsekwencją zmiany wyroku w zakresie roszczenia głównego była zmiana orzeczenia o kosztach postępowania za I instancję. Pozwani jako strona przegrywająca sprawę zobowiązani są do zwrotu stronie powodowej poniesionych przez nią kosztów procesu (art. 98 i 99 k.p.c.). Koszty te wyniosły 6.928 zł, a złożyły się na nie: opłata od pozwu w kwocie 3.311 zł, koszty zastępstwa procesowego w stawce 3.600 zł oraz opłata od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł. O powyższym orzeczono jak w pkt I wyroku na podstawie art. 386 § 1 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono w pkt II wyroku na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., art. 99 k.p.c. i § 6 pkt 3 oraz § 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1349 z późn. zmianami).

S. ref. I inst. Piotr Biega